



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

ACTIVITEITEN- RAPPORT

2022



BELANGRIJKSTE MOMENTEN
IN EEN OOGOPSLAG

TERUGBLIK IN BEELDEN

01

Januari

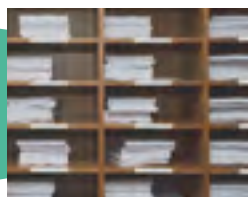


Aankoop van het complex Hoek

10 woningen

02

Februari



Vernieuwing van de kandidaturen

4.200 gezinnen

03

Maart



100 jaar geschiedenis

04

April



Interne inzameling van giften voor Oekraïne

06

Juni



Persconferentie

Tijdelijk gebruik van lokalen in de Hoogstraat

05

Mei



Inhuldiging Groenweg

07

Juli



Toekenning van de 25 stedenbouwkundige vergunning van het Klimaatplan

08

Augustus



Fotowedstrijd voor de huurders

09

September



Buitenactiviteit voor het personeel

De Klimaatmuurschildering

12

December



Ondertekening van de verkoopakte voor Gemeenebeemden

11

November



Lancering van het project

LBW tutos

10

Oktober



Inhuldiging van de Pottenbakkerstoren

2023



Lionel GODRIE

Algemeen Directeur
van de Brusselse Woning



Voor de Brusselse Woning (LBW) werken, dat is iets om trots op te zijn!

Veel meer zijn dan een beheerder van bakstenen door onze dagelijkse acties systematisch met hart en ziel te vervullen, dat is de leidende gedachte van het team van LBW!

PRESENTATIE

De Brusselse Woning is een openbare vastgoedmaatschappij (OVM) die **meer dan 4.000 sociale woningen beheert die verspreid zijn over het grondgebied van de Stad Brussel** (stadscentrum, Neder-over-Heembeek en Haren), waarmee ze de grootste OVM van de hoofdstad is.

Haar opdracht bestaat erin om woningen te verhuren die afgestemd zijn op de behoeften en de inkomens van een bevolkingsgroep die slechts weinig toegang heeft tot de private huurmarkt.

Het team van de Brusselse Woning, dat **voor alle statuten samen uit meer dan 150 medewerkers** bestaat, wil voorbeeldig en innoverend zijn op het vlak van dienstverlening en beheer. De meerwaarde die ze biedt, is gebaseerd op nabijheid, communicatie, responsabilisering en de uitrol van concrete oplossingen.

Onder de voogdij van de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij), **begeleidt de Brusselse Woning de huurders bij de diverse stappen van hun traject** binnen de sociale huisvesting via een efficiënt financieel, technisch en sociaal beheer.

Onze waarden



Autonomie



Verantwoordelijkheid



Flexibiliteit



Creativiteit

Onze partners

Multijobs | Versailles Seniors | Habitat & Rénovation | Le Coin des Cerises

PATRIMONIUM

Onze woningen in goede staat houden, ze renoveren en isoleren om het leefcomfort van de bewoners en de energieprestatie van onze gebouwen te verbeteren, vormt de kern van onze technische opdrachten.

Onze investeringspolitiek, in het bijzonder via het Klimaatplan, kadert in deze aanpak met het doel om tegen 2027 een gemiddeld energielabel C+ te halen voor ons volledig woningenbestand.

Om onze renovatiedoelstellingen tot een goed einde te brengen, heeft het departement «Investerings» ingezet op innoverende strategieën waarin het volledige team gemobiliseerd werd.

Naast deze renovatieprojecten, vormen de bouw van nieuwe woningen en de verbetering van de kwaliteit van de buitenruimten centrale doelstellingen die onze acties en onze samenwerkingen oriënteren.



4.028

WONINGEN

70

SITES

+ dan 50

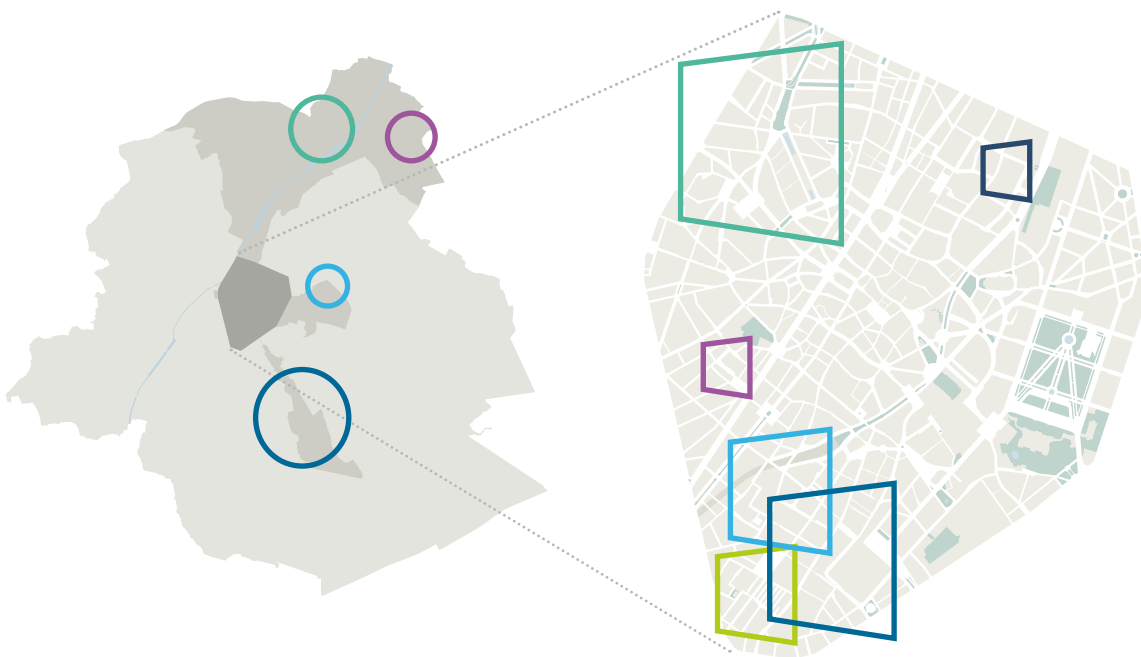
INVESTERINGS- EN
RENOVATIEPROJECTEN

27

INGEDIENDE STEDENBOUWKUNDIGE
VERGUNNINGEN

415.000.000€

INVESTERINGEN in rehabilitatie van
het patrimonium



10 WIJKEN

- NOH
- Brabançonne
- Haren
- Brussel Zuid

- Kanaal
- Kapellekerk
- Anneessens
- Justitiepaleis
- Marollen
- Kruidtuin

POTTENBAKKERS

De «Pottenbakkerstoren» werd volledig gerenoveerd, zowel in- als uitwendig. Hij biedt voortaan 56 moderne en heldere «lage energie» woningen. Dankzij de nieuwe typologie kunnen de woningen grotere gezinnen en personen met beperkte mobiliteit huisvesten. Zijn «doosvormige» uitbreidingen met daarop terrassen geven de «Pottenbakkers» een unieke stijl. In oktober werd het gebouw ingehuldigd in aanwezigheid van zijn toekomstige huurders, de personen die belast waren met het project, de sociale partners en politieke persoonlijkheden.

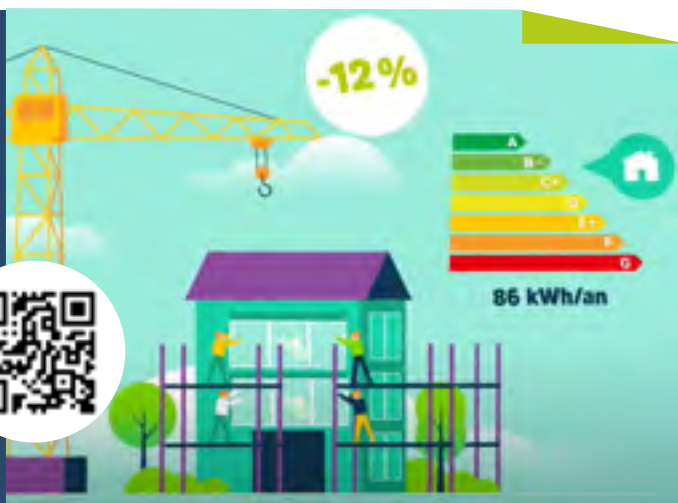
Tegenover de «Pottenbakkerstoren» voorziet het Pottenbakkers-Loof-project de bouw van 66 nieuwe woningen op de plaats van het huidige gebouw. De stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd en de werken zouden in het voorjaar van 2024 moeten beginnen.



KLIMAATPLAN

Het Klimaatplan, dat in 2019 gelanceerd werd, voorziet de renovatie van 1.057 woningen. De werken zullen toelaten om de gebouwen te isoleren (gevels, daken, vensterramen, beglazing), de woningen te ventileren en de veiligheid te verhogen door de elektrische, gas- en brandbestrijdingsinstallaties in overeenstemming te brengen met de normen. Deze werken worden uitgevoerd op een bewoonde site, d.w.z. dat de huurders in hun woning blijven, wat een specifieke sociale begeleiding zal impliceren. De 25 stedenbouwkundige vergunningen voor dit plan werden in 2022 ingediend en zullen in de zomer van 2022 worden toegekend.

In 2022 werden de 25 stedenbouwkundige vergunning toegekend en de eerste opdrachten werden tegen het einde van het jaar gegund. Dat is de laatste stap vóór de effectieve start van de eerste werken, die in het voorjaar van 2023 aan verscheidene complexen zullen beginnen.



CIJFERS 2022

KANDIDATEN

De Brusselse Woning beheert meer dan 4.000 kandidaturen en dat cijfer stijgt elk jaar, net als de wachttijd voor de 50.000 gezinnen die op de wachtlijst staan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Bovendien is ons huurbeheer erop gericht om het aantal onbewoonde appartementen zo laag mogelijk te houden en tegelijk de klassieke kandidaturen, de mutaties, de transfers en de bewegingen in verband met de renovatiewerken te beheren.



4.889

FAMILIES hebben de Brusselse Woning gekozen om hun kandidatuur te beheren **(op 50.406)**



15.349€

/JAAR
GEMIDDELD INKOMEN VAN
DE KANDIDATEN



270

INTREDES

138 KLASSIEKE KANDIDATUREN

82 MUTATIES

50 TRANSFERS



■ studio's ■ 3 slaapkamers
■ 1 slaapkamer ■ 4 slaapkamers en meer
■ 2 slaapkamers





8.442

PERSONEN

3.386

HUURDERSFAMILIES

> **2,6** PERSONEN

*Gemiddelde grootte
van een gezin*

> **18.626,50€**/JAAR

Gemiddeld inkomen



331€ GEMIDDELDE
HUURPRIJS

+ **84€** VERWARMING
EN WATER

+ **51€** GEMEENSCHAPPELIJKE
LASTEN

= 466€



81

GEZINNEN GEHERHUISVEST
voor de uitvoering van
rehabilitatiewerken



268

UITTREDES



HUURDERS

Met een gemiddelde huurprijs van meer dan 1.000€ en energiefacturen die de pan uit swingen, zijn de prijzen op de private huurmarkt steeds minder betaalbaar voor de brusselse gezinnen, meer bepaald voor wie van een vervangingsinkomen leeft.

Bij sociale huisvesting wordt de huurprijs volgens 3 voornaamste elementen berekend: het gezinsinkomen, de waarde van de woning en de gezinssamenstelling.



CIJFERS 2022

Technische interventies, zowel dringende (depannages) als preventieve (onderhoud), zijn essentieel om de huurders een goede dienstverlening te waarborgen.

Sommige interventies worden uitbesteed, terwijl andere verzorgd worden door onze arbeidersregie, die uit 16 medewerkers en 10 personen met een SOCECO-contract (Voorzieningen van inschakelingsbaan in de sociale economie) bestaat.

In 2022 werd het departement Onderhoud gereorganiseerd in vier cellen met gerichtere opdrachten. Er zijn nieuwe beroepen verschenen.

Een voorbeeld is de oprichting van de cel «Facility management», die specifiek onderhoudscontracten beheert (liften, brandpreventie...) en toeziet op de beperking van de energieverbruiken.



22

CONCIËRGES voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen

15

KANTONNIERS voor het onderhoud van de omgeving

261

ONDERHOUDEN INKOMHALLEN

2.000 m³

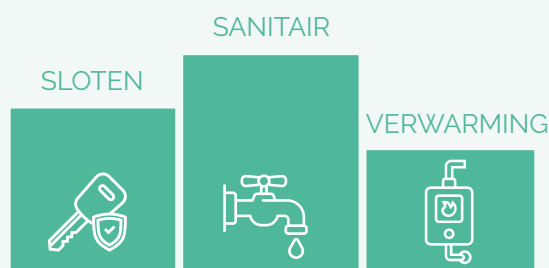
GROF HUISVUIL VERPLAATST



4.061

TECHNISCHE INTERVENTIES

- > 63% ARBEIDERSREGIE LBW
- > 37% ONDERAANNEMERS



MEEST FREQUENTE DEPANNAGES



163

IN GOEDE STAAT HERSTELLEN VAN WONINGEN



7.873€

GEMIDDELDE KOSTPRIJS OM WONINGEN OPNIEUW VERHUURKLAAR TE MAKEN TUSSEN TWEE VERHURINGEN



De sociale dimensie is één van de pijlers van onze activiteit. Ontwikkeld via 3 assen heeft ons (individueel, collectief en gemeenschappelijk) maatschappelijk werk als doel om de huurders te begeleiden bij persoonlijke of collectieve problemen en stappen.



7.418

ACTIES VAN DE
MAATSCHAPPELIJK ASSISTENTEN

1. Achterstallen en schuldenlast
2. Huurrechten en -plichten
3. Hulp bij transfers en mutaties



624

HUISBEZOEKEN uitgevoerd
door de Maatschappelijk
assistenten



1.750

PREVENTIEACTIES uitgevoerd
door onze Buurt- en
Gemeenschapsagenten



24

COLLECTIEVE PROJECTEN
GESUBSIDIEERD voor een
totaal bedrag van 29.992€
(projectoproep)



394

GEZINNEN KREGEN EEN
AFBETALINGSPLAN

7.466

BETALINGSHERINNERINGEN



11.473

HUURDERS ONTVANGEN
OP DE PERMANENTIES



24.185

TELEFONISCHE OPROEPEN
ONTVANGEN



50.632

BEZOEKEN op de website



3.440

ABONNEES op onze
sociale netwerken



60

GEMAAKTE VIDEO'S

CIJFERS 2022

Wij spannen ons in om een kwaliteitsvolle dienstverlening te ontwikkelen. Dat is teamwerk, of het nu wordt uitgevoerd door onze medewerkers op het terrein, door onze teams tijdens de permanenties of door onze diensten in «back office», die de ambitie koesteren om voorbeeldig en vernieuwend te zijn in hun respectievelijke functies (personeelsbeheer, financieel beheer, beheers- en kwaliteitscontrole, interne organisatie, IT, directiesecretariaat...).



22.681.350€

OMZET

2.456.091€

WINST VAN HET DIENSTJAAR

6.636.405€

SOLIDARITEITSTOELAGE



4.065

BRIEVEN ONTVANGEN
EN BEHANDELD

33.183

BRIEVEN BEDEELD

1.258

INFORMATICAVRAGEN



36

VERGADERINGEN VAN DE
BEHEERSORGANEN GEHOUDEN

> UITVOEREND COMITÉ : **16**

> BEHEERSCOMITÉ: **10**

> RAAD VAN BESTUUR: **10**



INTRANET

45.714

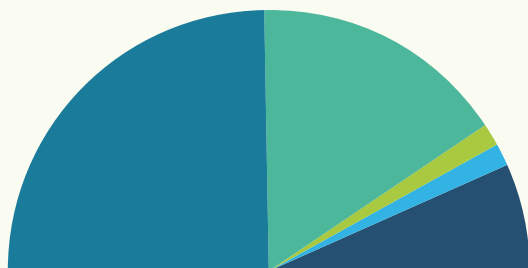
BEZOEKEN

266

GEPUBLICEEERDE ARTIKELLEN



168
MEDEWERKERS



OP PAYROLL

BUITEN PAYROLL

85 bedienden

5 SASLS

54 arbeiders

2 ART. 60

22 DSP

1.196
CV'S ONTVANGEN



56%
MANNEN



44%
VROUWEN

15% 25 TOT 34 JAAR

28% 35 TOT 44 JAAR

31% 45 TOT 54 JAAR

26% 55 JAAR EN +



261
DAGEN OPLEIDING GEVOLGD



CONTACT EN PERMANENTIES

Brusselse Woning

Kardinaal Mercierstraat 37 - 1000 Brussel

Tel.: 02/435 28 00

Ondernemingsnr.: 0403 357 276

PERMANENTIES AAN DE LOKETTEN

Zetel (Kardinaal Mercier)

Maandag : 13u30 tot 16u

Dinsdag : 13u30 tot 16u

Donderdag : 9u tot 11u30

Antenne van Versailles

Maandag : 9u tot 11u30

TELEFONISCHE PERMANENTIES

Maandag : 9u tot 11u30

Dinsdag : 9u tot 11u30

Woensdag : 13u30 tot 16u (behalve Kandidaten en Boekhouding diensten)

Donderdag : 13u30 tot 16u

Vrijdag : 9u tot 11u30 (+ 13u30 tot 16u enkel voor de Technische dienst)

GEGEVENS VAN DE DIENSTEN

Kandidaten	02/435 28 01	kandidaat@lbw.brussels
Techniek	02/435 28 02	techniek@lbw.brussels
Boekhouding	02/435 28 03	huurders@lbw.brussels
Geschillen	02/435 28 04	geschillen@lbw.brussel
Sociaal	02/435 28 05	sociaal@lbw.brussels

NUTTIGE TELEFOONNUMMERS

Buurt- en gemeenschapsagenten (BGA)

0487/50 75 77 - 0487/88 44 07 (van 12u30 tot 20u20)

Cel SVK:

02/435 28 16 (van maandag tot donderdag van 9u30 tot 12u)



LOGEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELSE WONING

www.brusselsewoning.be



@lbw.brussels